

Le logement social et l'espace intermédiaire extérieur: proposition d'un contrat social

Abbaoui, Messaoud; Guessas, Boubakeur

Veröffentlichungsversion / Published Version

Zeitschriftenartikel / journal article

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Abbaoui, M., & Guessas, B. (2018). Le logement social et l'espace intermédiaire extérieur: proposition d'un contrat social. *Cinq Continents*, 8(17), 39-54. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-63369-4>

Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer CC BY-NC-ND Lizenz (Namensnennung-Nicht-kommerziell-Keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier:

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.de>

Terms of use:

This document is made available under a CC BY-NC-ND Licence (Attribution-Non Commercial-NoDerivatives). For more information see:

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0>

LE LOGEMENT SOCIAL ET L'ESPACE INTERMÉDIAIRE EXTÉRIEUR : PROPOSITION D'UN CONTRAT SOCIAL

Messaoud ABBAOUI¹, Boubakeur GUESSAS

Laboratoire HE (Habitat et Environnement), Institut d'Architecture et des Sciences de la
Terre, Université Ferhat Abbas
messa.ab@gmail.com

Sommaire :

1. INTRODUCTION	41
2. MÉTHODOLOGIE.....	42
3. RESULTATS ET DISCUSSION	45
4. CONCLUSIONS.....	51
5. REFERENCES.....	52

Citer ce document:

Abbaoui, M., Guessas, B. 2018. A. Le logement social et l'espace intermédiaire extérieur : proposition d'un contrat social. *Cinq Continents* **8** (17): 39-54

Le logement social et l'espace intermédiaire extérieur : proposition d'un contrat social

Abbaoui Messaoud, Guessas Boubakeur

Social housing and external intermediate space: proposal for a social contract. Social housing is intended, according to the law in Algeria, for the citizen who is not able to pay an expensive rent or to buy housing. It is financed today by new resources mobilized within the framework of the FONAL (Funds National of Housing) supplied with social works funds like social treasury cases and mutual insurance companies. Its external intermediate space (access of housing, alley, passage, playground...) is often adapted in an illegal way without any consideration. Case examples are studied in the 200, 444 and 500 housing units of Setif's town. In order to avoid illegal appropriations and to enhance the external intermediate space, it is necessary that inhabitants as well as State services: Real Estate Promotion and Management Office (OPGI), National Housing Fund (FONAL), Communal People's Assembly (Municipality) and Social Office of Proximity organ placed under the authority of the wali (prefect) conclude between them a pact, a social contract. This paper propose a social contract with clauses that inhabitants and State services must respect for the good external intermediate space performance and its appropriation in a legal way.

Key words: social housing, external intermediate space, valorization, social contract.

Le logement social et l'espace intermédiaire extérieur : proposition d'un contrat social. Le logement social est destiné, selon la loi en Algérie, au citoyen qui n'est pas en mesure de payer un loyer cher ou d'acheter un logement. Il est financé aujourd'hui par de nouvelles ressources mobilisées dans le cadre du FONAL (Fonds National du Logement) alimenté par les fonds des œuvres sociales ainsi que par la trésorerie des caisses sociales et des mutuelles. Son espace intermédiaire extérieur (abord du logement, allée, passage, aire de jeux...) est souvent approprié d'une manière illégale au vu et au su de tout le monde. Des exemples de cas sont étudiés dans les 200, 444 et 500 logements de la ville de Sétif. Dans le but d'éviter les appropriations illégales et afin de valoriser l'espace intermédiaire extérieur, il est nécessaire que les habitants ainsi que les services de l'État : Office de Promotion et de Gestion Immobilière (OPGI), Fonds National du Logement (FONAL), Assemblée Populaire Communale (Municipalité) et l'Office Social de Proximité organe placé sous l'autorité du wali (préfet) concluent entre eux un pacte, un contrat social. Ce papier propose un contrat social sous forme de clauses que les habitants et les services de l'État doivent respecter pour la bonne tenue de l'espace intermédiaire extérieur et son appropriation d'une manière légale.

Mots clés : logement social, espace intermédiaire extérieur, valorisation, contrat social.

1. INTRODUCTION

Le logement collectif et l'espace intermédiaire extérieur suscite un engouement de politiques d'habitat semblables dans les villes algériennes comme Oran (Kadri et Madani, 2015), Tlemcen (Yousfi, 2016), Constantine (Djermouni, 2015), Annaba (Mebirouk et al., 2005) ou Batna (Naceur et Farhi, 2012). A l'instar de ces villes, Sétif n'y échappe pas. Dans cette dernière, le logement collectif et l'espace intermédiaire extérieur qui sont également les produits d'une mauvaise planification, de déficits de gouvernance et d'urbanité (Laghouag, 2014) ont connu plusieurs périodes. Chaque période est caractérisée par une politique semblable car celle-ci donne la primauté au logis au détriment de l'espace extérieur. La période 1958-1962 est basée sur les directives du Plan de Constantine. C'est une période coloniale où le pouvoir de l'époque était préoccupé par la proposition d'un habitat "rétréci" spécifique aux musulmans (Abbaoui, 2011). La période 1962-1970 est celle des chiffres réduits. Les autorités algériennes voulaient achever les cités issues du Plan de Constantine pour développer une autre stratégie basée sur la quantité, le nombre et les programmes de construction planifiés : c'est la période 1970-1986 (Abbaoui, 2011) appelée également période des ZHUN (Zones d'Habitat Urbaines Nouvelles). Les ZHUN sont constituées de logements collectifs produits en grande série et rejetés à la périphérie des villes (Hallal, 2007, pp.47-59) et (Nemouchi, 2008, pp. 16-19). La période 1986-1997 connut l'apparition de la promotion immobilière et la libération du foncier accentuant ainsi la spéculation foncière, développant des cités dépourvues de qualité avec un prix de logement non conforme à toutes les bourses. Ce qui a poussé l'État, à partir de 1997, a recentré ses interventions autour des missions de régulation, du contrôle et du coût. Cette nouvelle politique d'habitat est envisagée afin de cibler toutes les catégories en fonction des niveaux de revenu (Abbaoui, 2011). Un programme de logement est développé. Les catégories défavorisées bénéficient de logements sociaux locatifs (Abbaoui, 2011).

A titre d'exemples, dans le cadre du programme de la relance économique (2001-2009), 105.698 logements sociaux ont été réalisés. Durant l'année 2012, 54.000 unités ont été distribués à travers le territoire national (dont 7900 pour les seuls mois de juillet et août 2012). 49 609 autres sont en cours d'achèvement. Financés aujourd'hui par de nouvelles ressources mobilisées dans le cadre du FONAL (Fonds National du Logement) alimenté par les fonds des œuvres sociales ainsi que par la trésorerie des caisses sociales et des mutuelles, les logements sociaux sont le fruit d'une politique d'économie sociale et leurs espaces intermédiaires extérieurs ne comportent pas d'aménagements spécifiques correspondant aux pratiques (DJAZAIRESS, 2006). Les habitants, seuls, ne peuvent pas les entretenir. Car parfois déjà, ils ont du mal à payer leur loyer. Pourtant, le loyer mensuel d'un logement social est fixé pour un F2 et un F3 respectivement à 1150 et 1800 dinars algériens (l'équivalent de 8,42 et 13,18 euros).

Durant notre enquête, les services de l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière nous a relevés que 50% des loyers n'étaient pas honorés par les locataires. L'O.P.G.I nous a également fait savoir que l'État leur débourse, annuellement, une enveloppe de 15,84 milliards de dinars algériens (l'équivalent de 115.989.792,19 euros) pour couvrir les frais de loyers. Cette situation amplifie encore plus le problème de gestion de l'espace intermédiaire extérieur. Ce dernier reste une zone entre deux (public-privé) (Benigni, 2014) ou encore une zone entre la sphère publique qui relève des pouvoirs publics et la sphère privée qui relève des habitants (Germann, 1997). Abords des bâtiments, surfaces ou étendues délaissées et abandonnées, ils constituent un *no man's land*, c'est-à-dire une « terre de personne » (Navez-Bouchanine, 1990). Ils sont inutilisables et non aménagés (Mebirouk et al., 2005). Souvent, source de conflits (Benlakhlef et Bergel, 2016), ils restent vagues et sans aucun intérêt qui stimule les habitants à les utiliser. De temps à autres sur une décision de l'Assemblée Populaire Communale (Municipalité) en concertation avec la Direction de la Jeunesse et des Sports (DJS), on y insert dans ces espaces des terrains de jeux de type matico pour les rendre appropriables! Avec le temps, ces espaces de jeux deviennent inappropriables et sont alors dégradés (Billiard, 1986).

Plusieurs questions alors se posent : comment valoriser l'espace intermédiaire extérieur ? Quel type d'action faut-il entreprendre pour le rendre appropriable ? Quels sont les instruments techniques et juridiques à mettre en œuvre ? Quels sont les acteurs à impliquer pour une action efficiente ? Afin de répondre à toutes ces questions, une étude au niveau des espaces intermédiaires extérieurs des 200, 444 et 500 logements a été menée. Elle nous a permis, à travers la méthodologie, les résultats et les réflexions développés ci-dessous, d'apporter des éléments de réponses.

2. MÉTHODOLOGIE

L'étude s'appuie sur l'enquête par questionnaire, l'observation de terrain et sur le relevé des espaces intermédiaires extérieurs. L'enquête par questions fermées et ouvertes (Haumont, 1968) a porté sur les 200, 444 et 500 logements de Sétif. La ville de Sétif se situe au sud-est par rapport à la capitale du pays (Alger). Elle est desservie dans le sens ouest-est par la Route Nationale n°5 et nord-sud par la R.N n° 9. Elle est limitée, au nord, par Béjaia (Bougie) et Jijel (Djidjelli); à l'est, par Mila, au sud, par Batna et M'Sila, à l'ouest par Bordj Bou-Arreridj. La ville s'étend sur une superficie de 6.504 km² soit 0,27 % du territoire national. Sétif (Figure 1) est le chef-lieu de la wilaya (une wilaya est l'équivalent d'un département en France). Elle compte 60 communes et s'étend sur 6 500 km² pour une population de 1. 489. 979 habitants (Annuaire Statistique de l'Algérie, 2014).

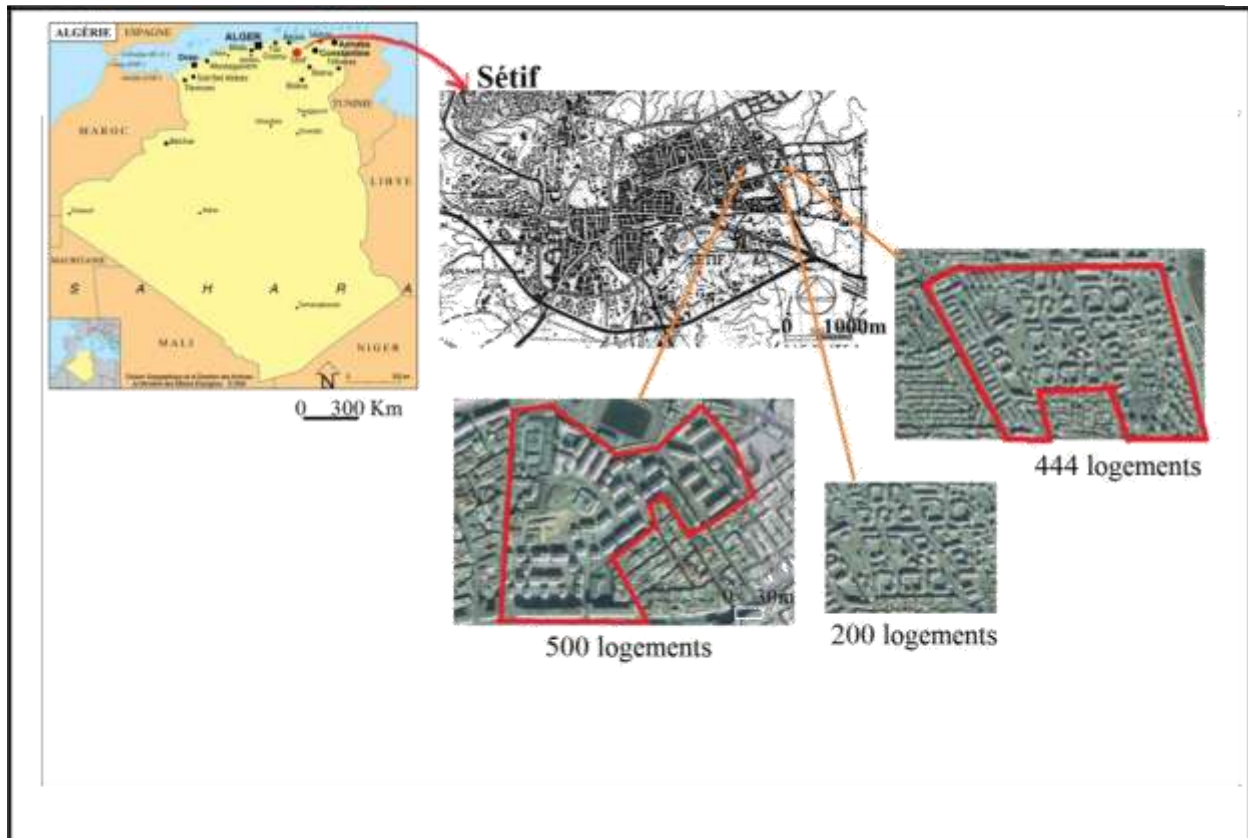


Figure 1. Situation géographique de Sétif et des 200, 444 et 500 logements

Sources : Division géographique de la direction des archives du ministère des affaires étrangères, 2004.

<http://www.1clit1planet.com/algerie.htm>, <http://www.setif.info/article1471.html>, images satellite

Google Earth 2017. Cartes et images traitées par les auteurs à l'aide de Paint

Les 200, 444 et 500 logements qui sont situés au nord-est de la ville, proches les uns des autres et facilement accessibles, sont construits durant la période 1970-1986. Les visites aux logements ont été faites avec les étudiants d'architecture. Plus de 180 étudiants ont participé à l'enquête. Mille deux cents quatre-vingt-sept (1287) ménages ont été interrogés et plusieurs relevés d'espaces intermédiaires extérieurs effectués. Pour le travail de traitement, l'outil informatique a été d'un apport considérable. Pour le besoin de l'étude, le nombre de mille deux cents (1200) a été retenu. Le choix de ce nombre découle du prestige du nombre rond. Les ouvrages de Paul C. (1967) et d'Angers M. (2009), nous ont été bénéfiques. Le questionnaire-interview qui a été établi aborde les commodités pour un meilleur confort, une meilleure cité, le climat social, le partage des espaces avec les voisins, les espaces extérieurs (abords de logement, espaces verts, espaces de jeux, parkings). 92% des personnes interrogées ne sont satisfaites ni des blocs où ils habitent ni de leurs espaces extérieurs. Pour plusieurs raisons: difficulté de s'adapter aux espaces intérieurs du logement, absence de confort, manque d'espaces de rencontre et de voisinage, espaces extérieurs ambigus, anonymes, insignifiants, dégradés, inappropriés et sans statuts (Abbaoui, 2011).

Durant notre enquête, l'observation visuelle nous a permis de voir l'état de l'espace extérieur et des appropriations illégales (Figures 2 et 3).



Figures 2 et 3. Espace extérieur délaissé ou squatté par de gros engins

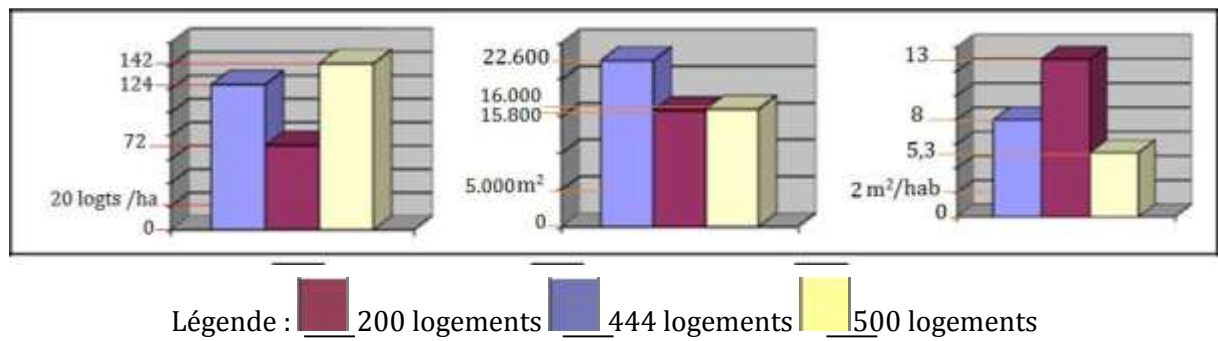
Source : Auteurs, mai 2017

Les 200, 444 et 500 logements nous ont également permis, grâce au relevés effectués, de comparer la surface du terrain avec la surface bâtie des logements, la surface hors voiries, la surface des terrains nus et leurs CES (coefficient d'emprise au sol) afin de noter les différentes appropriations illégales. Le tableau 1 ainsi que les figures 4, 5 et 6 nous renseignent bien sur l'état des lieux des espaces intermédiaires extérieurs des logements étudiés.

LOGEMENTS	200	444	500
Surface du terrain (m ²)	28.000	38.000	40.000
Surface bâtie (m ²)	3.200	7.000	10.000
Surface hors voirie (m ²)	28.000	35.600	36.000
Nombre de logements	200	444	500
Densité (logts/ha)	72	124	142
Population	1.200	2.664	3.000
Surface parking (m ²)	9.000	6.000	10.000
Terrain nu (m ²) (= terrain total restant hors voirie et hors parking)	15.800	22.600	16.000
C.E.S	0,12	0,18	0,27
Terrain nu/habitant (m ² /hab)	13	8	5,3

Tableau 1. Surfaces, densité et terrain nu

Source : Auteurs, enquêtes de terrain mai, juin 2017



Figures 4, 5 et 6. Densité logements /ha, surface terrain nu (délaissé) et surface terrain nu /habitant (m²/hab) Source : Issus des enquêtes de terrain des auteurs mai, juin 2017

3. RESULTATS ET DISCUSSION

Les 200 et 444 logements, avec respectivement des CES de 0,12 et 0,18 et des ratios de 13 et 8 m²/hab, regroupent des terrains délaissés de grandes dimensions qui ne donnent ni fonction ni usage ni sens et stimulent les opportunistes à les exproprier. Les terrains délaissés deviennent des espaces faciles pour être accaparés ou insérés des rajouts (Figures 7 et 8). Les 500 logements, avec un CES de 0,27 et un ratio de 5,3 m²/hab, sont caractérisés par des espaces extérieurs qui ne sont pas affectés à des usages spécifiques. Les parkings et les voiries sont considérables (voir tableau 1). Ce qui accentue les appropriations illégales telles que : stationnement des taxis « fraudes », étalage pour les marchands ambulants de fruits et légumes, de cigarettes... Tout espace d'une surface restreinte, proche d'un logement et isolé, présente une grande opportunité d'appropriation qui se termine par une utilisation abusive ou une appropriation illégale. La plupart des cas observés sont les espaces qui jouxtent les rez-de-chaussée. Leurs propriétaires occupent souvent illégalement des portions importantes sous plusieurs formes d'exploitation et en plusieurs étapes. Les appropriations illégales engendrent des tensions et des comportements négatifs entre les voisins (Benlakhlef et Bergel, 2016). Les habitants sont indifférents et ne donnent aucun intérêt à leur environnement. Les relations de bon voisinage se dégradent dues à l'égoïsme des uns et l'indifférence des autres. Les espaces de jeux pour enfants sont réduits.



Figures 7 et 8. Une parabole et des clôtures privées en dur dans des espaces extérieurs

Source : Auteurs, mai 2017

L'appropriation de l'espace attenant au logement collectif dépend de ses caractéristiques physiques et géométriques (Madanipour, 2010), de ses limites et du tracé de sa frontière. Une appropriation légale ne commence que si les caractéristiques physiques et géométriques ainsi que les limites et le tracé de la frontière de l'espace sont connues et définies. Le tracé de la frontière reste toutefois un travail minutieux d'ajustement (Chédiac, 2009) qui faudrait savoir entreprendre ! L'espace intermédiaire extérieur est un composant vital de la vie quotidienne des habitants (Flamand, 2005). Sa valorisation commence d'abord en amont du projet. Déjà, dès la conception du projet où le choix typologique est primordial ; ensuite à travers sa :

- dimension spatiale définie selon les caractéristiques dimensionnelles (volume, proportion) ;
- dimension environnementale caractérisée par la présence d'arbres, de végétation et de gazon ;
- dimension socio- culturelle caractérisée par les relations de voisinage et les usages lors par exemple d'une fête religieuse ou lors d'un mariage, d'une circoncision, d'un décès... ;
- dimension économique (une bonne conception et un bon entretien augmentent la plus-value du logement).

Une autre donnée également doit faire l'objet d'une attention particulière. La donnée relative à :

- la sécurité : un espace intermédiaire extérieur bien défini, bien aménagé et bien éclairé augmente la sécurité chez les habitants.

Nous avons remarqué, durant notre enquête, que les enfants squattent les lieux abandonnés. Ils vont de lieu en lieu en choisissant des endroits vagues. Ces lieux sont généralement utilisés par eux comme des aires de jeux aux risques des dangers que peuvent provoquer : tendinites, traumatismes crâniens en cas de chute... (Faure, 1996). Les aménagements qui sont faits dans les logements sociaux font défauts : le choix des

matériaux laisse perplexe, un mobilier urbain de mauvaise qualité, des plantations n'importe où. Les espaces extérieurs entre les bâtiments n'offrent pas la quiétude et la sérénité voulues (Messaoudene, 2016). Les promenades occasionnelles, le détour le long d'une allée principale, une pause sur un banc confortable ou sur un gazon tout près d'une entrée restent pour l'habitant du domaine du rêve (Iorio, 2013). Ces « petites choses », pour reprendre les mots d'un homme âgé habitant un logement social, n'existent pas encore dans les logements sociaux. Aux abords des immeubles, les habitants se croisent, se rencontrent et s'arrêtent un peu pour discuter. Et paradoxalement, ils le font sur des espaces abstraits et sans valeur (Hatzfeld et Moutton, 2006). Des retraités essayent de trouver un endroit bien aménagé pour faire distraire leurs petits enfants. Mais l'endroit, n'existe pas ou s'il existe, est très dangereux car rempli de saletés, de débris de verre ou de fils de fer barbelé.

Souvent, la municipalité invite les habitants, lors « d'un soit disant concours » de la cité la plus propre ou lors du passage d'une autorité politique, à désherber, nettoyer et ramasser les déchets avec une rapidité de manière à montrer l'espace extérieur sous sa meilleure image. Cet espace se présente alors comme un lieu humain et commun pour seulement...un temps ! Aujourd'hui, l'espace intermédiaire extérieur a perdu sa vocation théorique initiale. Il n'a pas une reconnaissance juridique et institutionnelle (Benigni, 2014). Aménagé sans réelle vision d'ensemble ou pour seulement un temps, c'est une étendue, une piste, une surface carrément caillouteuse (Amireche, 2012).

La crise de l'espace intermédiaire extérieur résulte en premier lieu de la négligence des habitants et en deuxième lieu de l'indifférence des maîtres d'œuvre, d'ouvrage et encore celle des services de l'État : Office de Promotion et de Gestion Immobilière (OPGI), Fonds National du Logement (FONAL), Assemblée Populaire Communale (Municipalité) et Wilaya (Préfecture). Une appropriation légale commence donc dès l'amont du projet par la valorisation de l'espace intermédiaire extérieur ainsi que par l'instauration d'un consensus mutuel régit par des textes et des règlements définis et acceptés par les habitants et tous les services de l'État. Il faut donner à l'espace intermédiaire extérieur une légitimité, lui reconnaître une utilité, un statut (Benigni, 2014). Pour que cet espace soit reconnu et considéré comme une sphère commune acceptée et utile à tous (Floris, 2003), (Roulleau-Berger, 2003), il est important pour l'intérêt de tout le monde d'établir un contrat social (terme utilisé par Rousseau, 1762) qui rend chaque acteur responsable de sa bonne tenue.

L'objectif du contrat est le développement d'une politique permettant une meilleure prise en charge. C'est un acte d'engagement des habitants et des services de l'État qui décident de mettre en œuvre et de valoriser conjointement un programme d'action. Le contrat social doit être régi par des dispositions réglementaires que nous

appelons clauses. Dans l'exemple que nous proposons, il contient sept (7) clauses (Figure 9) qui doivent être respectées par les habitants et par tous les services de l'État.

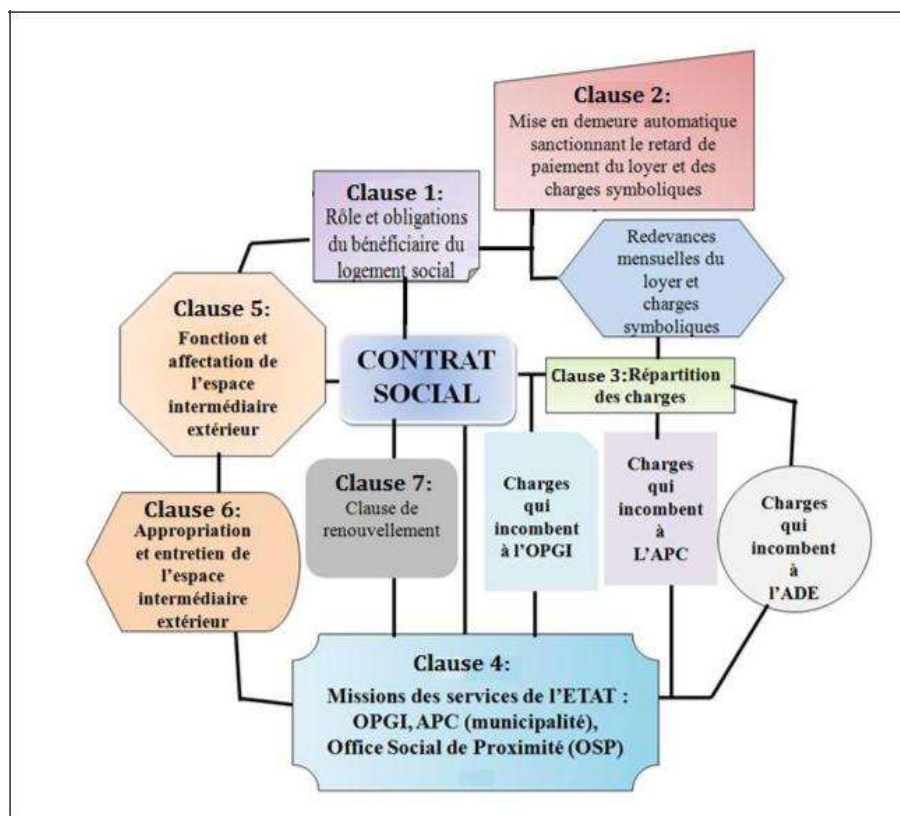


Figure 9. Présentation schématique des différentes clauses d'un contrat social

Source : Auteurs, juin 2017

Clause 1 : Le contrat social doit obligatoirement comprendre une clause intitulée : rôle et obligations du bénéficiaire du logement social. Le bénéficiaire du logement social doit jouer pleinement son rôle. Il doit:

- respecter scrupuleusement le contrat social;
- veiller à la propreté des espaces intermédiaires extérieurs;
- signaler à l'office social de proximité toute dégradation ou appropriation illégale.

Il doit également s'acquitter des redevances de son loyer et des charges symboliques. Ces dernières touchent, par exemples, au paiement pour entretenir l'entrée de l'immeuble, les coursives et les cours (si elles existent), l'espace extérieur, au paiement de l'électricité de la cage d'escaliers, au salaire du concierge (s'il existe)... Les charges symboliques sont fixées, par exemple, une fois par trimestre et ne dépassent pas le 1/3 de la somme mensuelle du loyer (HCF, 2012). Elles restent symboliques pour inciter les locataires à être responsables de leurs espaces intermédiaires extérieurs.

Clause 2 : une clause de mise en demeure automatique sanctionnant le retard de paiement du loyer et des charges symboliques doit figurer également dans le contrat

social. Le calcul des pénalités de retard commence à la date de la mise en demeure de l'OPGI. Le taux applicable est généralement fonction du taux de l'intérêt légal (Le Tourneau et Cadiet, 2000).

Clause 3 : Le contrat social fixe aussi les charges et les missions des services de l'État. Les différentes catégories de charges et des missions sont portées sur le contrat social dans une clause appelée répartition des charges et missions des services de l'État :

- Les charges qui incombent à l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière (propriétaires des lieux) sont en adéquation avec la réglementation en vigueur. Elles comprennent par exemples les grandes réparations, les travaux liés à l'administration de l'immeuble, à la maintenance et à la sécurité de tous les occupants. L'OPGI doit prendre également les mesures nécessaires contre ceux qui ne s'acquittent pas de leurs redevances du loyer et des charges symboliques. Il doit assumer clairement son rôle et ne pas hésiter à saisir la justice en cas du non paiement.
- Les charges qui incombent à l'APC (municipalité). Ces charges touchent tout ce qui a trait au mobilier urbain, l'électrification des lieux, la disposition des bancs, les plantations d'arbres...
- Les charges qui incombent à l'ADE (Algérienne des eaux). Ces charges touchent au problème de l'eau.

Clause 4 : Le contrat social doit également comprendre une clause intitulée : missions des services de l'État : OPGI, APC (municipalité), ADE et l'Office social de proximité (OSP). La mission de la wilaya (préfecture), placée sous l'autorité du wali (préfet) qui rassemble les pouvoirs de représentant de l'État, est d'appliquer la politique du contrat social en déléguant un office social de proximité (OSP). Il faut tout de même signaler que la notion de proximité revêt un caractère fondamental. Cette dernière facilite les échanges et encourage des attitudes positives (Boschma, 2004). L'office social de proximité dans le local doit se trouver obligatoirement dans chaque cité travaille en étroite collaboration avec l'OPGI, l'APC (municipalité) et l'ADE. L'office social de proximité comprend un responsable de l'office et des agents sociaux de proximité. Le nombre des agents sociaux de proximité est fonction de la taille de la cité. Un agent social de proximité peut avoir à sa charge deux à trois immeubles. La mission du responsable de l'office social de proximité est de faire respecter les clauses du règlement, d'assurer l'exécution des décisions du contrat social, de rendre compte au wali (préfet) des dépassements abusives ou des appropriations illégales. Quant à celle de ses agents, ces derniers doivent :

- signaler au responsable de l'office les appropriations illégales et les dégradations du bâti, du non bâti et des espaces intermédiaires extérieurs;

- faire preuve de disponibilité en cas de problèmes signalés au niveau des espaces intermédiaires extérieurs;
- établir des relations de proximité avec les habitants par un travail d'écoute et de diagnostic à l'aide de reportages photographiques, de relevés analytiques d'activités et d'habitudes des habitants;
- recenser les réclamations des habitants sur un cahier de doléances;
- entretenir des échanges positifs avec les habitants ;

Clause 5 : Le contrat social doit également comprendre une clause relative à la fonction et l'affectation de l'espace intermédiaire extérieur. Affecter une fonction à l'espace intermédiaire extérieur facilite sa gestion. L'espace intermédiaire extérieur et les parties communes doivent être spécifiés d'une manière claire. S'agit-il d'un espace bâti ou non bâti? S'agit-il d'une cour, d'un abord du logement, d'une allée, d'un passage, d'une aire de jeux, d'une conciergerie...?

Clause 6 : Le contrat social prévoit aussi une clause d'appropriation et d'entretien de l'espace intermédiaire extérieur. Ce dernier doit être reconsidéré comme un lieu d'une qualité de vie, par conséquent, un lieu d'urbanité (Faillebin, 2007). Ainsi, ses caractéristiques physiques et géométriques de même que ses limites et le tracé de sa frontière doivent être connus afin de proposer un espace de qualité. Dans le cas de sa dégradation, cette dernière est prise en charge par L'OPGI, l'APC (Municipalité) et l'office social de proximité. Les réclamations des habitants portées sur le cahier de doléances, les problèmes signalés par les agents sociaux de proximité ainsi que les travaux de diagnostics établis par ces derniers constituent un arsenal pour entamer un processus d'entretien. L'OPGI, l'APC et l'office social de proximité établissent ensemble un projet d'entretien. Le maître d'œuvre (architecte, bureau d'études spécialisé) entre en jeu, via un concours ou directement consulté, afin de proposer une étude. Le projet est financé (depuis l'étude, la constitution du dossier de consultation des entreprises jusqu'à la réalisation des travaux et leur réception) ensemble par l'APC, l'OPGI et les habitants à travers des charges symboliques. Les habitants peuvent être intimement mêlés au processus de réflexion voire à la conception du projet en se rapprochant de l'office social de proximité.

Clause 7 : Le contrat social prévoit une clause de renouvellement. Le contrat est renouvelable chaque trois années. L'habitant est tenu au terme de l'expiration de son contrat de se rapprocher auprès de l'office social de proximité pour sa prorogation. La prorogation résulte d'une décision formelle des parties (habitant et services de l'État) de continuer l'exécution du contrat.

Le contrat social est préparé par les services de l'État (OPGI, APC, Wilaya) en concertation avec les maîtres d'œuvre en charge des opérations de logements et un notaire. Pour chaque opération de logements, les maîtres d'œuvre en concertation avec les services de l'État doivent définir d'une manière explicite au niveau des plans tous les espaces intermédiaires extérieurs. Pour que le contrat social soit en « bonne et due forme », il doit comporter la signature du bénéficiaire du logement, les sceaux des services de l'État et doit être paraphé par un notaire. En principe, l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière (OPGI), en étroite collaboration avec le Fonds National du Logement (FONAL), doit remettre avec les clés le contrat social aux habitants.

4. CONCLUSIONS

Tout le long de ce travail, nous avons tenté de démontrer que l'espace intermédiaire extérieur du logement social est inappropriable car il n'a pas de statut reconnu ni par l'habitant ni par les pouvoirs publics. Nous avons en particulier étudié les 200, 444 et 500 logements et ces derniers nous ont permis de proposer un contrat social qui englobe sept principales clauses que chaque acteur doit impérativement respecter pour une bonne gestion de l'espace intermédiaire extérieur. Ce travail a effectivement révélé la nécessité d'un tel contrat au niveau des logements sociaux. Le contrat social reste un statut juridique qui encadre l'espace extérieur. Il faut tout de même souligner que si l'habitant vit libre et est le seul gestionnaire de ses revenus, il n'en demeure pas moins qu'il est responsable de l'espace intermédiaire extérieur aux abords de son logement et sa gestion relève également de ses prérogatives. Il doit savoir s'associer collectivement pour les prendre en charge. En s'acquittant mensuellement de sa redevance du loyer et de ses charges symboliques, il aidera les services de l'État à mieux les entretenir.

Nous pouvons alors dire que l'espace intermédiaire extérieur ne peut échapper ni à la dimension de l'habitant ni à celle du politique. Le contrat social reste donc une opportunité pour organiser au mieux l'espace intermédiaire extérieur au niveau du logement social afin de bien vivre ensemble. Disposer d'un contrat social efficient pour maîtriser au mieux la gestion de l'espace intermédiaire extérieur du logement social est donc un impératif pour l'habitant. Le contrat social doit être valorisé par les pouvoirs publics en le considérant comme un pacte important à être intégré dans la politique actuelle du logement social.

Notre souhait est que, lors du processus de lancement de nouveaux programmes de logements sociaux, les maîtres d'œuvre, d'ouvrage et tous les services de l'État doivent accorder une valorisation particulière à l'espace intermédiaire extérieur. L'idéal serait d'inclure l'habitant au processus afin de mettre en œuvre un contrat social qui rendra d'énormes services à tous les acteurs.

5. REFERENCES

- ABBAOUI, M. 2011. La harat et la cité numérique de la ville de Sétif. Une contribution pour une démarche et un habitat groupé écologiques. Thèse de doctorat Ès Sciences en architecture, Université Ferhat Abbas de Sétif 1, Algérie, 366 pages.
- AMIRECHE, T. 2012. Approche des espaces publics urbains : cas de la ville Ali Mendjeli. Mémoire de Magister, Université Mentouri de Constantine, Algérie, 219 p. Available at : <https://bu.umc.edu.dz/theses/urbain/AMI6353.pdf> [6 janvier 2018].
- ANGERS, M. 2009. *Initiation pratique à la méthodologie des sciences humaines*. 5ème Ed. CEC inc, Québec, 198p.
- ANNUAIRE STATISTIQUE DE L'ALGÉRIE. 2014, Office National des Statistiques, volume 30. [Data file]. Available at: www.ons.dz/IMG/pdf/AnRes1012No30.pdf [5 janvier 2018].
- BENIGNI, C. 2014. Les espaces intermédiaires et la densification des tissus périurbains. *Carnets de géographes*, 7
- BENLAKHLEF, B. & BERGEL, P. 2016. Relogement des quartiers informels et conflits pour l'espace public. Le cas de la nouvelle ville d'Ali Mendjeli (Constantine, Algérie). *Les Cahiers d'EMAM*, 28
- BILLIARD, I. 1986. L'espace public. *Les Annales de la Recherche Urbaine*, 32, pp. 87-94.
- BOSCHMA, R. 2004. Proximité et innovation. *Économie rurale*, 280, pp. 8-24.
- CHÉDIAC, S. 2009. A la maison dans mon HLM. La résidentialisation comme dispositif de rénovation urbaine. *Métropoles*, 5, pp.4-5.
- CLERC, P. 1967. *Grands ensembles. Banlieues nouvelles. Enquête démographique et psycho-sociologique*. Presses Universitaires de France, Paris, 1967, 471 p.
- DJAZAIRESS. 2006, Il sera achevé avant 2009, Hamimid à propos du programme d'un million de logements. [Data file]. Available at : <https://www.djazairess.com/fr/elwatan/35611> [26 mai 2017].
- DJERMOUNI, I. 2015. L'environnement urbain dans les grands ensembles à Constantine ; une préoccupation léguée au second plan ; cas de la ZHUN de Boussouf. *Sciences et technologie D*, 41, pp. 74-84.
- FAILLEBIN, T. 2007, Les espaces intermédiaires comme projet d'urbanité. Dossier de stage de master à la D.P.S.A.
- FAURE, A. 1996. *Entre les tours et les barres, restructurer les espaces publics des grands ensembles*. Ed. Certu, Lyon, 206 p.

- FLAMAND, A. 2005. Les espaces intermédiaires, un état des lieux raisonné. *Institut D'Urbanisme de Paris, Université de Paris XII, Centre de Recherche sur l'Habitat, Actes de la Journée d'étude Jeunes chercheurs*, 20 mai 2005, Paris.http://resohab.univ-paris1.fr/jclh05/article.php3?id_article=30. [4 janvier 2018].
- FLORIS, B. 2003. Espace public et sphère économique. *Hermès, La Revue*, 36 (2), pp. 127-136. Available at : <https://www.cairn.info/revue-hermes-la-revue-2003-2-page-127.html> [3 janvier 2018].
- GERMANN, R. E. 1997. L'amalgame public-privé : l'administration para-étatique en Suisse. *Politiques et Management Public*, 5 (2), pp.91-105. Available at: http://www.persee.fr/doc/pomap_0758-1726_1987_num_5_2_1946 [3 janvier 2018].
- HALLAL, I., 2007. La mixité urbaine dans les quartiers d'habitat contemporains (cas de Ayouf, Jijel). Mémoire de magister, Université Mentouri de Constantine, Algérie, 192 p. Available at: <https://bu.umc.edu.dz/theses/architecture/BOU5076.pdf>. [3 janvier 2018].
- HATZFELD, H., MOUTTON, Y. 2006. *Les espaces libres, atouts des grands ensembles*. Ed. Certu, Lyon, 141 p.
- HAUMONT, N. 1968. Clerc P., Grands ensembles. Banlieues nouvelles. Enquête démographique et psycho-sociologique. *Revue Française de Sociologie*, 9 (2), pp.257-259.
- HCF (Haut Conseil de la Famille). 2012, Familles et logement. Available at: www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports-publics/124000221.pdf. [4 janvier 2018].
- IORIO, A. 2013. Espace pensé, espace rêvé. *Journal des anthropologues*, 134-135, pp. 129
- KADRI, Y. & MADANI, M. 2015. L'agglomération oranaise (Algérie) entre instruments d'urbanisme et processus d'urbanisation. *EchoGéo*, 34
- LAGHOUAG, H. 2014. La Ville algérienne : mal-gouvernance et déficit d'urbanité Réflexions à partir de l'exemple des quartiers de l'habitat social. *Revue des Sciences Sociales*, 18 (6), pp : 139 – 161.
- LE TOURNEAU. P., CADIET. L. 2000. *Droit de la responsabilité et des contrats*. Ed. Dalloz Sirey, Paris, 1425 p.
- MADANIPOUR, A. 2010. *Whose Public Space? International Case Studies in Urban Design and Development*. Routledge, London, 288 p.
- MEBIROUK, H., ZEGHICHE, A. , BOUKHEMIS, K. 2005. Appropriations de l'espace public dans les ensembles de logements collectifs, forme d'adaptabilité ou contournement de normes ? Cas des ZHUN d'Annaba (Nord-Est algérien). *Norois*, 195 (2), pp. 59-77.

- MESSAOUDENE, M. 2016. *Reconstruire des logements sociaux à Marseille : réactivité sociale et enjeu résidentiel*. Ed. Connaissances et Savoirs, Saint-Denis, 237 p.
- NACEUR, F., FARHI, A. 2012. Les zones d'habitat urbain nouvelles en Algérie : inadaptabilité spatiale et malaises sociaux. Cas de Batna. *Insaniyat*, 22, pp.73-81.
- NAVEZ-BOUCHANINE, F. 1990. L'enjeu limitrophe : entre le privé et le public, un no man's land ? *Espaces et sociétés*, 62 (2), pp.135-160.
- NEMOUCHI, H. 2008. Le foncier dans la ville algérienne. L'exemple de Skikda. *L'information géographique*, 72 (4), pp. 88-100. Available at: <https://www.cairn.info/revue-l-information-geographique-2008-4-page-88.htm> [4 janvier 2018].
- ROULLEAU-BERGER, L. 2003. La production d'espaces intermédiaires. *Hermès, La Revue*, 36 (2), pp.147-156. Available at: <https://www.cairn.info/revue-hermes-la-revue-2003-2-page-147.html>. [3janvier 2018].
- ROUSSEAU, J-J. 1762. *Du contrat social ou Principes du droit politique*. Version électronique réalisée par Jean-Marie Tremblay en 2002. 97 p.
- YOUSFI, B. 2016. L'accès au logement dans la ville algérienne. Politique, enjeux et stratégies d'acteurs. Étude de cas : Tlemcen. *Revue Française des Affaire*.